



OFFICE OF SINGLE FAMILY HOUSING

FEDERAL HOUSING ADMINISTRATION



주택 구입에 대한 통념 해소하기

첫 주택 구입을 위한 조언
2022년 6월 22일

발표자:
Esther M. Yamashiro
주택 프로그램 담당관
Santa Ana 주택 소유 센터



OFFICE OF SINGLE FAMILY HOUSING



통념 1: 주택 구입을 위해 자격이 되는
최대 대출 금액을 사용해야 합니다.

통념 2: 감당할 수 있는 사항을 알고 있으므로,
대출업자의 사전 자격 심사를 받을 필요가 없습니다.

통념 3: 부채가 많을 경우, 승인 받기 위해 청산을 해야 합니다.

통념 4: 금리가 떨어지고 있으니, 기다리면 더 좋은 금리를 받습니다.

통념 5: 주택 검사는 필수입니다.

통념 6: 신축 주택은 유지보수가 필요 없습니다.

통념 1

주택 구입을 위해 자격이 되는 최대 대출 금액을
사용해야 합니다.

통념 1: 주택 구입을 위해 자격이 되는 최대 대출 금액을 사용해야 합니다

사실: 사실도 거짓도 아닙니다.

자격이 되시는 최대 금액 대출을 받는 것은 귀하의 재정 상황 및
생활방식에 최적의 사항에 대한 문제가 됩니다.



통념 1: 주택 구입을 위해 자격이 되는 최대 대출 금액을 사용해야 합니다(계속)

총부채 상환은 매달 나가는 돈의 금액과
비교하여 매달 들어오는 돈의 금액을 언급합니다.

귀하의 소득에
비해 전반적인
부채는
얼마입니까?

통념 1: 주택 구입을 위해 자격이 되는 최대 대출 금액을 사용해야 합니다(계속)



귀하의 생활방식은 어떠십니까? 매일 아침 출근 전에 친구들을 만나
커피를 마시거나 값비싼 취미가 있으십니까?

통념 1: 주택 구입을 위해 자격이 되는 최대 대출 금액을 사용해야 합니다(계속)

대출 금액을 고려하실 경우, 생활방식
및 주택 구입 비용을 고려해야 합니다.



통념 2

감당할 수 있는 사항을 알고 있으므로, 대출업자의
사전 자격 심사를 받을 필요가 없습니다.

통념 2: 감당할 수 있는 사항을 알고 있으므로, 사전 자격 심사를 받을 필요가 없습니다

사실: 아닙니다.

오퍼를 작성하시기 전에 대출업자로부터 사전 자격 심사를 받는 것이 가장 현명한 방법입니다.



통념 2: 감당할 수 있는 사항을 알고 있으므로, 사전 자격 심사를 받을 필요가 없습니다(계속)

Equifax

TransUnion

Experian



신용 점수를 알아 두십시오.

통념 2: 감당할 수 있는 사항을 알고 있으므로, 사전 자격 심사를 받을 필요가 없습니다(계속)



사전 자격 심사를 받는 것은 오퍼를 작성하실 수 있도록 하는 데 도움이 됩니다.



대다수 부동산업자는 사전 자격 심사 없이 오퍼를 작성하지 않습니다.



사전 자격 심사를 받으면 프로세스가 더 쉬워집니다.

통념 2: 감당할 수 있는 사항을 알고 있으므로, 사전 자격 심사를 받을 필요가 없습니다(계속)

사전 자격 심사를 받으면 감당하실 수 있는 주택을 목표로 삼으시는 데 도움이 됩니다.



통념 3

부채가 많을 경우, 승인 받기 위해
청산을 해야 합니다.

통념 3: 부채가 많을 경우, 승인 받기 위해 청산을 해야 합니다.

사실: 아닙니다.

모든 부채를 청산하는 것은 득보다 더 많은 실을 야기할 수 있습니다.



통념 3 부채가 많을 경우, 승인 받기 위해 청산을 해야 합니다. (계속)

총부채 상환

들어오는 금액

직장 소득, 사회 보장, 연금 및 자녀 양육비 또는 이혼수당 등

(전자는 후자보다 더 커야 합니다)

나가는 금액

신용 계좌, 자동차 할부금, 주택 할부금, 학자금 대출 등

통념 3: 부채가 많을 경우, 승인 받기 위해 청산을 해야 합니다. (계속)

기타 자격 부여 요인

-  착수금
-  현금 보유
-  신용 이력

통념 3: 자격을 갖추시는 데 부채가 너무 많을 경우, 청산하십시오(계속)

담당 대출업자와 상담하시기 전에, 대출 승인
가능성을 높일 거라고 생각하시는
이유만으로 부채를 청산하지 마십시오.



통념 4

금리가 떨어지고 있으니,
기다리면 더 좋은 금리를 받습니다.

통념 4: 금리가 떨어지고 있으니 기다려야 합니다

사실: 사실도 거짓도 아닙니다.

모기지 대출 이자율은 주식 시장과 마찬가지로 매일 변동하므로,
이 전략은 위험합니다.



통념 4: 금리가 떨어지고 있으니 기다려야 합니다 (계속)

기다리실 경우, 여러 가지 상황이 발생할 수 있습니다.



다른 사람이 오퍼를 할 수 있습니다.



주택 가격이 오를 경우,
더 큰 대출이 필요하실 수 있습니다.



금리가 예기치 않게 오를 수 있습니다.

통념 4: 금리가 떨어지고 있으니 기다려야 합니다 (계속)

대출업자는 두 가지 옵션이 있습니다.

- 귀하의 이자율을 변동시키거나
- 금리를 고정합니다.



담당 대출업자와
상의하십시오.

통념 4: 금리가 떨어지고 있으니 기다려야 합니다 (계속)

첫 주택 구입에 가장 좋은 시기는 재정적으로
주택 소유의 책임을 감당하실 준비가 되었을
때입니다.



통념 5

주택 검사는 필수입니다.

통념 5: 주택 검사는 필수입니다

사실: 아닙니다.

FHA는 주택 검사를 요구하지 않지만,
감정을 요구합니다.



통념 5: 주택 검사는 필수입니다(계속)

선택사항

주택 검사

주택 검사는 프로세스에 너무 깊이 들어가기 전에 부동산의 전반적인 상태를 발견할 수 있는 기회를 제공해 드리는 것입니다.

그 결과에 따라 구입을 하실 수 있습니다.



통념 5: 주택 검사는 필수입니다(계속)

FHA 필수

감정

FHA는 감정을 요구합니다.

그 목적은 대출업자의 부동산 가치를 추정하는 것입니다.

통념 5: 주택 검사는 필수입니다(계속)

주택 검사를 받는 것은 정보에 입각한 구입자가
되시는 데 도움이 됩니다.



통념 6

신축 주택은 유지보수가 필요 없습니다.

통념 6: 신축 주택은 유지보수가 필요 없습니다

사실: 아닙니다.

모든 주택은 즉시 또는 시간이 지남에 따라
지속적인 유지보수 요구사항이 있습니다.



통념 6: 신축 주택은 유지보수가 필요 없습니다(계속)

최신 주택

신축 주택은 더 비쌀 수 있으며,
유지 관리가 여전히 필요합니다.



통념 6: 신축 주택은 유지보수가 필요 없습니다(계속)

전매/오래된 주택

전매 주택에 주택 검사를 요청하는 것은 좋은 생각입니다.



통념 6: 신축 주택은 유지보수가 필요 없습니다(계속)

신축 주택도 유지보수가 필요합니다. 전매 주택
구입을 두려워하지 마십시오.



FHA 자주 묻는 질문(FHA FAQ)

주택 구입에 대한 정보

HUD 승인 주택 상담 기관 찾기

해당 지역의 HUD 승인 대출업자 찾기



HUD 정보

소비자 금융 보호국(CFPB)

- 주택 대출 톨킷

미국 주택도시개발부(HUD)

- 첫 주택 구입자 #1

일반 정보

오늘 함께해 주셔서
감사합니다!

